



**Gemeinde Bahlingen a. K.**  
**Landkreis Emmendingen**

---

## **Bebauungsplan** **„Gänsmättle, 1. Änderung“**

### **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Raumordnung	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	10
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>11</b>
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.	AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Ver- und Entsorgung	12
6.4	Natur   Landschaft   Umwelt	12
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	12
7.1	Bodenordnung	12
7.2	Entschädigungen	13
7.3	Kosten und Finanzierung	13
8.	FLÄCHENBILANZ	13
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	13

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Entlang des Mühlkanals ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, davon liegen 5 m auf öffentlicher Fläche und 5 m auf einem Privatgrundstück.

Gesetzlich vorgegeben ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Diese gesetzliche Vorgabe ist im Bebauungsplan mit der „öffentlichen Grünfläche: Gewässerrandstreifen“ entlang des Mühlkanals eingehalten.

Wenn auch die Einhaltung eines breiteren Gewässerrandstreifens wasserwirtschaftlich zwar wünschenswert ist, kann der private Gewässerrandstreifen grundsätzlich durch eine Planänderung herausgenommen werden. Der 5 m breite Streifen auf den Privatgrundstücken wird durch eine Pflanzfestsetzung ersetzt.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der aufgestellte qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Die vorliegende Änderung der Festsetzung zum Bebauungsplan betrifft lediglich eine Änderung hinsichtlich eines Teilbereichs des Gewässerrandstreifens hin zu einer Pflanzfestsetzung, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000 Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Ferner wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 26.11.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gänsmättle“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.01.2019 wird vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.02.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 07.02.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.01.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.03.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

### **2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Durch die Änderung der Festsetzung von „Gewässerrandstreifen“ in „Anpflanzfestsetzung“ in einem 5 m breiten Streifen auf den privaten Grundstücken ist von einer Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht auszugehen.

### **2.3 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Durch die Lage in der Nähe des Auslaufs in die Alte Dreisam und bedingt durch die Tatsache, dass ausschließlich Hochwassergefahrenkarten für die Alte Dreisam vorliegen, jedoch nicht für den Mühlkanal, kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Bei einem Ausgleich des verlorengehenden Retentionsvolumens wird auch der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert.

Für das Landratsamt ist es ausreichend, wenn der Retentionsvolumenausgleich im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

Das Volumen können die Bauherren bei der Gemeinde Bahlingen a. K. erwerben, sobald die Retentionsvolumina für das Hochwasserregister der Gemeinde Bahlingen vom Landratsamt Emmendingen anerkannt sind.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gänsmättle“ sind die Baugrundstücke aufzufüllen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Flurstücke, die gemäß den Hochwassergefahrenkarten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, auch weiterhin die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a WHG gelten.

Weitere Untersuchungen zur Hochwassersituation sind nicht erforderlich.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich auf der Gemarkung Bahlingen hat eine Größe von etwa 0,2 ha (1.914 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden: Wohnbaugrundstücke
- im Osten: öffentliche Grünfläche
- im Süden: Gewässerrandstreifen des Mühlkanals
- im Westen: Wohnbaugrundstücke

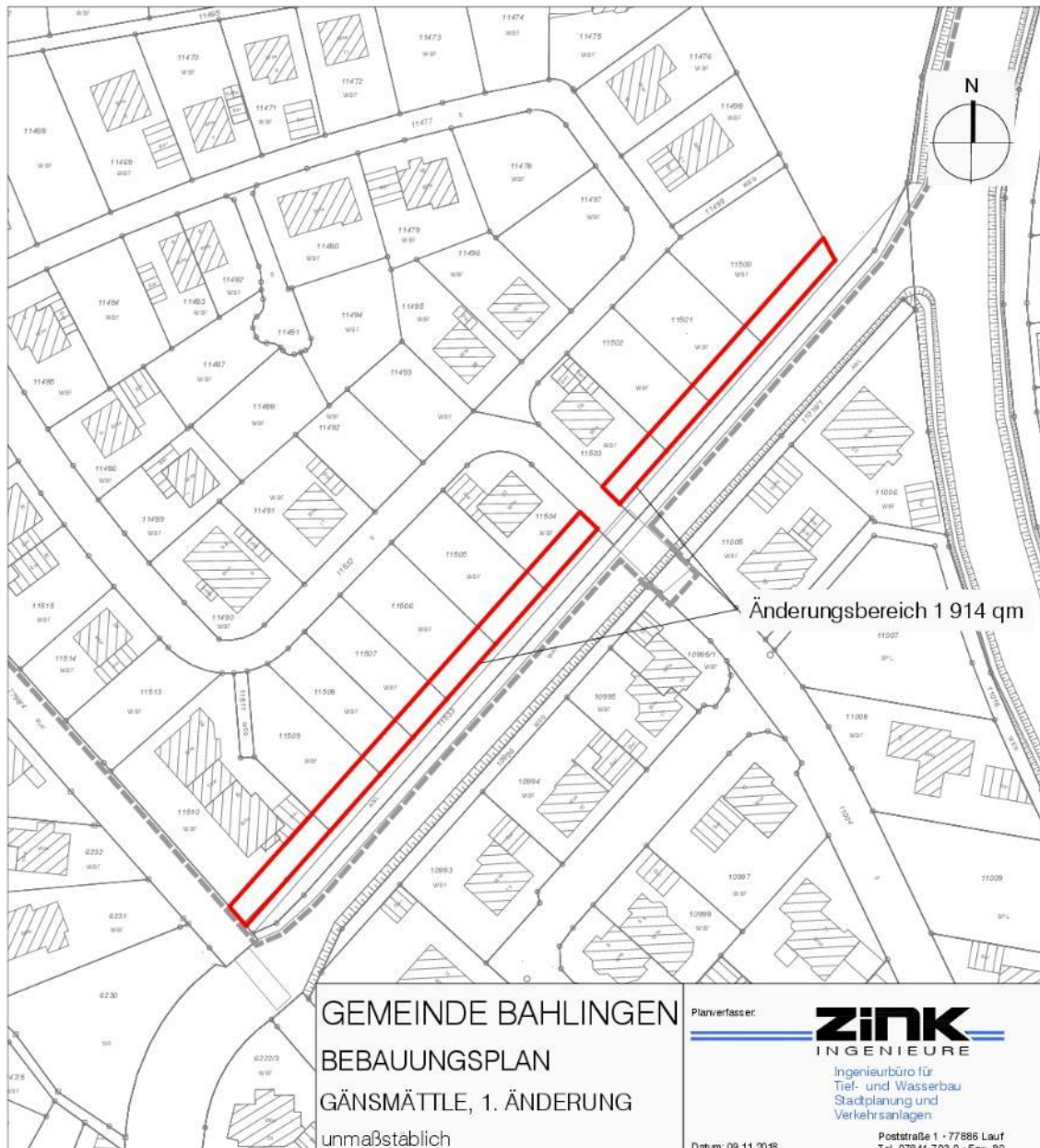


Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Bahlingen a. K. liegt westlich von Emmendingen und nordwestlich von Freiburg. Landschaftlich reizvoll am östlichen Kaiserstuhl gelegen, hat sich Bahlingen a. K. bis heute den Charakter eines typischen Kaiserstühler Weinbauorts erhalten, dessen Ortsbild von historischen Fachwerkhäusern und Winzerhöfen bestimmt wird. Neben Landwirtschaft und Weinbau hat sich in den letzten Jahrzehnten – auch aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesautobahn A 5 und dem S-Bahnanschluss an den beiden Bahnhöfen „Bahlingen am Kaiserstuhl“ und „Bahlingen-Riedlen“ - auch eine große Anzahl von Industrie- und Gewerbebetrieben in Bahlingen a. K. angesiedelt, so dass sich Bahlingen a. K. auch als Gewerbestandort etabliert hat. Aufgrund dieser günstigen Rahmenbedingungen ist die Einwohnerzahl von Bahlingen a. K. in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf nunmehr über 4.200 gestiegen.



Abbildung 2 - Modelldarstellung Bahlingen Ortskern

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits als Bauland ausgewiesen und sind teilweise noch nicht bebaut.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

### **3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.  
Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Änderungsgebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

### **3.2.6 Erschließung**

Über die „Margeritenstraße“ ist das Plangebiet bereits erschlossen.

### **3.2.7 Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der „Margeritenstraße“ verlegt.

### **3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden **nicht** betroffen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmale
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Änderung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

### **3.2.9 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer.

### **3.2.10 Störfallbetriebe**

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.



## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Änderungsgebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsmättle“ (2006) der Gemeinde Bahlingen a. K..

### 4.2 Raumordnung



Abbildung 3 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Die Gemeinde Bahlingen a. K. ist im Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Bahlingen a. K. als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 4 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bahlingen ©Geoportal Raumordnung BW, 11/2018 (Auszug)

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich nicht auf die dargestellten Flächen im FNP aus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Emmendingen ist nicht erforderlich.

#### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

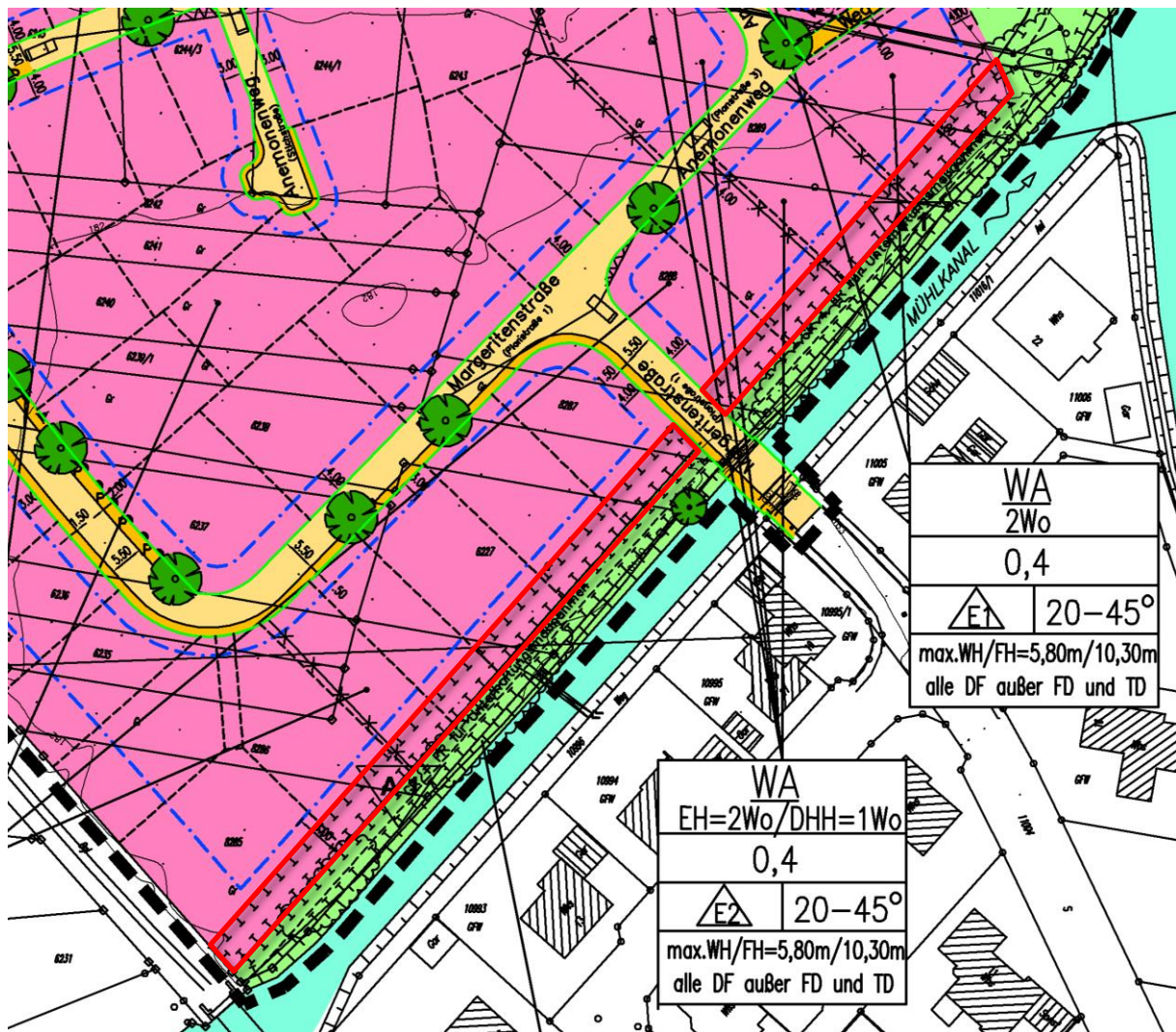


Abbildung 5 - Auszug aus dem Bebauungsplan „Gänsmättle“ i. d. F. vom 25.09.2006

Der Gewässerrandstreifen auf den privaten Grundstücken ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert.



## Teil B Planungsbericht

### 5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans „Gänsmättle“ bleiben erhalten.

Durch die Zurücknahme des Gewässerrandstreifens von 10 auf 5 m wird Ziffer II.16.2 entsprechend angepasst.

*II.16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*II.16.2 Gewässerrandstreifen entlang des „Mühlkanals“ (Fläche A 1)  
Der **10,0 m** breite Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) entlang des „Mühlkanals“ (A 1) auf öffentlichen Grünflächen (5,0 m breit) **und Privatgrundstücken (5,0 m breit)** ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen.*

*Die Ufergehölze (teilweise besonders geschützter Biotope nach § 32 NatSchG) sind zu erhalten und zu entwickeln. Die gehölzfreien Uferböschungen zwischen den bestehenden Gehölzen sind mit standortgerechten Ufergehölzen (s. Pflanzliste unter Ziffer VI) zu bepflanzen.*

*Der an die Uferböschungen anschließende Gewässerrandstreifen auf öffentlichen Grünflächen ist als Wiese zu entwickeln und 2 Mal jährlich zu mähen (1. Schnitt: Juni, 2. Schnitt: ab Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen. **Im Bereich der Privatgrundstücke ist der Gewässerrandstreifen als Wiese anzulegen oder mit heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste unter Ziffer VI) zu bepflanzen.***

*Der Unterhaltungsweg innerhalb des Gewässerrandstreifens ist mit einer Breite von maximal 3,0 m als Gras- oder Rasenschotterweg gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in der öffentlichen Grünfläche direkt angrenzend an die Privatgrundstücke (WA-Fläche) anzulegen. Im Gewässerrandstreifen A 1 sind **sowohl** auf der öffentlichen Grünfläche, **als auch auf den Privatgrundstücken** bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Geländeauffüllungen und/oder Flächenbefestigungen ausgeschlossen (siehe auch Ziffer II.7.1). Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring nach Abs. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu sichern.*

Wird geändert zu:

*II.16.2 Gewässerrandstreifen entlang des „Mühlkanals“ (Fläche A 1)*

*Der 5,0 m breite Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) entlang des „Mühlkanals“ (A 1) auf öffentlichen Grünflächen ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen.*

*Die Ufergehölze (teilweise besonders geschützter Biotope nach § 32 NatSchG) sind zu erhalten und zu entwickeln. Die gehölzfreien Uferböschungen zwischen den bestehenden Gehölzen sind mit standortgerechten Ufergehölzen (s. Pflanzliste unter Ziffer VI) zu bepflanzen.*

Der an die Uferböschungen anschließende Gewässerrandstreifen auf öffentlichen Grünflächen ist als Wiese zu entwickeln und 2 Mal jährlich zu mähen (1. Schnitt: Juni, 2. Schnitt: ab Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

Der Unterhaltungsweg innerhalb des Gewässerrandstreifens ist mit einer Breite von maximal 3,0 m als Gras- oder Rasenschotterweg gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in der öffentlichen Grünfläche direkt angrenzend an die Privatgrundstücke (WA-Fläche) anzulegen. Im Gewässerrandstreifen A 1 sind auf der öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Geländeauffüllungen und/oder Flächenbefestigungen ausgeschlossen (siehe auch Ziffer II.7.1). Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Rahmen des Monitoring nach Abs. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu sichern.

#### II.16.2a Pflanzfestsetzung auf privaten Grundstücken entlang des „Mühlkanals“

Im Bereich der Privatgrundstücke ist der Pflanzstreifen als Wiese anzulegen oder mit heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste unter Ziffer VI) zu bepflanzen.

## 6. Auswirkungen

### 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich zu erwarten.

### 6.2 Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung erkennbar.

### 6.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 7.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

## 7.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

## 7.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung, Wasserversorgung und Ausgleichsmaßnahmen an.

## 8. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,19 ha</b>	<b>100,0%</b>
Änderungsbereich	etwa	0,19 ha	100,0%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,19 ha</b>	<b>100,0%</b>

## 9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Bahlingen a. K., .....

.....  
Harald Lotis  
Bürgermeister

Lauf, 18.03.2019 Jä/Kr-la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser